DOSSIER DE PRESSE
Printemps 2012

Plus belle la ville...

l'écoquartier Les trois fées à Cébazat (Puy-de-Dôme)

Le projet d'écoquartier de la Ville de Cébazat, aménagé par l'Ophis (Office Public de l'Habitat et de l'Immobilier Social du Puy-de-Dôme), compte parmi les opérations les plus importantes, menées à l'échelle nationale, par une commune de 8 000 habitants.

En proposant d'habiter autrement grâce à un mode de vie plus solidaire et convivial, en anticipant les enjeux économiques, sociaux et écologiques du XXIe siècle et en partageant régulièrement les bilans des actions engagées, l'écoquartier Les trois fées, à Cébazat, esquisse la ville durable de demain. La qualité architecturale, paysagère et environnementale du projet, la diversité des formes d'habitat proposées et des usages résidentiels et le pilotage « en temps réel » de tous les aspects liés au développement durable par une équipe d'experts nationaux, lui donnent un caractère innovant particulièrement attractif.

Au programme donc, plus de 900 logements sur près de 31 hectares répartis sur 3 sites (La Charvance, La Couchet, Les Quartières), et une offre résidentielle qui se caractérise par sa diversité et sa mixité avec la réalisation de logements locatifs sociaux, logements individuels, maisons et logements en accession à la propriété... Le développement durable est le fil conducteur de cette démarche concertée et évolutive, pilotée par une équipe pluridisciplinaire composée de professionnels (urbanistes, architectes, paysagistes, bureaux d'études spécialisés, consultants..) de toute la France.

Dés 2010, l'Ophis a entamé les travaux de viabilisation (assainissement, voirie et réseaux...) préalables à l'urbanisation du site. Le diagnostic archéologique préventif a été réalisé par l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques Préventives) en parallèle des travaux.
La première tranche d'aménagements a ainsi pu débuter dans les premiers mois de l'année 2011, avec la construction - aujourd'hui en cours - de 53 logements Basse Consommation (logements collectifs et intermédiaires).

Ophis Puy-de-Dôme

Cébazat une ville, une vallée

CONTACT PRESSE :
Agence Qui Plus Est - Tél. 04 73 74 62 35
Marc Chaumeix - Port. 06 82 17 10 86 - marc.chaumeix@quiplusest.com

Cébazat esquisse la ville durable de demain

Située au Nord de l'agglomération clermontoise, Cébazat, commune de 8 000 habitants, est une véritable respiration sur la nature environnante.

Depuis plus de vingt ans, la ville a su maîtriser son développement. **Elle a ainsi adapté son urbanisme aux évolutions des modes de vie tout en limitant fortement l'étalement urbain afin de préserver la qualité paysagère et l'attractivité du cadre de vie des Cébazaires.** Aujourd'hui, les activités industrielles côtoient le maraîchage et le vignoble. Le Bédat, ruisseau qui prend sa source dans la vallée, structure cette ville dotée d'équipements sportifs, sociaux et culturels d'envergure à l'image de Sémaphore, 1ère scène conventionnée en Auvergne pour le développement du théâtre et de la chanson (2 200 abonnés).

Bernard Auby, Maire de Cébazat, explique : *« infrastructures, cadre de vie, commerces et services de proximité, notre ville dispose de plusieurs atouts indispensables à l'épanouissement de ses habitants. Pour l'avenir de notre commune, pérenniser et développer ses équipements est une nécessité. C'est pourquoi, Cébazat doit être en capacité d'accueillir de nouvelles populations dans les meilleures conditions possibles. Nous souhaitons renforcer l'attractivité au cœur de la cité, favoriser la mixité sociale et générationnelle.* ***En proposant une offre d'habitat diversifiée à la fois exemplaire, innovante et écologiquement respectueuse, cet écoquartier qui s'étend sur trois sites s'inscrit comme une suite logique du développement durable de la commune ».***

Un écoquartier évolutif pour habiter autrement

Afin de donner toute sa pertinence à cette démarche, la Ville de Cébazat a confié, suite à une mise en concurrence, l'aménagement de ce nouveau quartier à l'Ophis du Puy-de-Dôme.

Son directeur, Fabrice Hainaut, témoigne : ***« cette nouvelle conception de l'habitat répond à nos engagements : accès aux logements dans la mixité, respect et partage de l'environnement associés à un mode de vie plus solidaire.*** *Ainsi, dès les premiers échanges, la volonté commune a été de s'appuyer, tout au long du programme d'aménagement et de construction, sur les compétences d'une équipe pluridisciplinaire avec pour ambition le partage d'expériences et l'amélioration continue du projet. Ce mode de fonctionnement concerté permet d'évaluer régulièrement l'empreinte du projet et de réajuster certains aspects si nécessaire ».*

D'une superficie de 31 hectares, l'écoquartier de Cébazat comprendra, à terme, plus de 900 logements (soit 70 à 80 nouveaux logements en moyenne par an) dont 40 % de logements sociaux. Les espaces publics et les espaces verts représenteront 35 % de ce nouveau quartier.

Pour répondre à l'enjeu majeur d'un nouveau mode de vie urbain, 9 priorités ont été définies

• Intégration du quartier dans la ville

Le projet d'urbanisme est cohérent pour la ville. Il vise à créer des lieux de vie et d'échanges ouverts sur la cité. Les liaisons vers le centre, les équipements et les espaces naturels font l'objet d'une attention particulière.

• Mixité sociale et générationnelle et mixité d'usages

L'écoquartier comprendra des logements, 5 000 m² de bureaux et services, 6 ha d'espaces publics et 5 ha d'espaces verts. Logement social, accession privée, accession sociale et terrains à bâtir favoriseront la mixité.

• Formes d'habitat diversifiées

Logements individuels, logements individuels groupés, logements collectifs, intermédiaires... la diversité de l'offre d'habitat répond ainsi aux évolutions des modes de vie en milieu urbain.

• Concertation et accompagnement des habitants

Il s'agit d'un programme participatif où les habitants auront un rôle essentiel pour l'évolution de leur quartier. Habiter autrement, c'est la possibilité offerte d'agir sur son environnement immédiat.

• Qualité architecturale et paysagère

Tant dans leurs formes que dans leurs systèmes constructifs, l'architecture des bâtiments privilégiera l'utilisation de matériaux durables. Le parti pris en faveur de l'aménagement d'une mosaïque d'espaces paysagers renforcera l'attractivité du quartier, favorisera les échanges et le sentiment de vivre en pleine nature (espaces de promenade, lieux de détente, jardins partagés...).

• Incitation à privilégier les transports doux

L'impact raisonné de la voiture dans ce quartier associé à la création de chemins spécifiques pour piétons et deux roues contigus aux espaces publics favorisera l'accessibilité, la sécurité et la liberté de déplacement. Une emprise est prévue pour l'arrivée du tramway clermontois.

• Performance énergétique des bâtiments

Les bâtiments seront construits dans une démarche bioclimatique visant des performances énergétiques de premier plan. Les deux premiers bâtiments du programme construits par l'Ophis sont labellisés BBC.

• Efficacité du traitement des eaux

La maîtrise du rejet des eaux pluviales se fera via des noues (larges fossés peu profonds) et des bassins. La rétention des eaux à la parcelle et l'incitation à utiliser la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage sont également privilégiées.

• Réduction des nuisances du chantier

Le tri sélectif des déchets et la réutilisation de matériaux existants sur place constituent une priorité.Une charte « Chantiers à faibles nuisances » a été élaborée et engage l'ensemble des intervenants sur les chantiers.

Une équipe d'experts nationaux pour piloter le projet

Dès le démarrage du projet, la volonté commune de l'Ophis et de la Ville de Cébazat a été de s'appuyer, tout au long du programme d'aménagement et de construction (entre 12 et 15 années), sur les compétences d'une équipe d'experts nationaux afin de piloter le projet :

- **La Calade (Paris & Valbonne), spécialiste européen en développement durable**
- **Villes et paysages et Egis Aménagement (Lyon), maître d'oeuvre et paysagiste**
- **Sycomore et son équipe (Clermont-Ferrand), cabinet d'urbaniste**

Cette équipe a élaboré de nouveaux outils d'évaluation et de dialogue, qui permettent de s'assurer, sur la durée, que les objectifs définis pour ce quartier et la Ville de Cébazat sont effectivement tenus. 220 indicateurs ont ainsi été définis afin d'évaluer les actions conduites conformément à la démarche d'amélioration continue déployée par l'Ophis, dans le cadre de sa certification qualité Iso 9001, V 2008.

« Il ne suffit pas de faire un lotissement de maisons zéro-énergie pour créer un écoquartier. Se préoccuper de la performance énergétique des bâtiments exonère trop souvent de réfléchir à la démarche de conception urbaine pourtant bien plus stratégique. Un quartier durable doit s'intégrer dans le tissu existant de la ville et permettre non seulement d'habiter, mais de travailler, de faire ses courses, d'avoir des loisirs... C'est ce que nous nous employons à faire à Cébazat avec l'Ophis. À l'image de la Courrouze à Rennes et de la ZAC de Bonne à Grenoble, Les trois fées à Cébazat est l'un des projets d'écoquartier les plus remarquables en terme de recherche de performances liées au développement durable. Ce mode de fonctionnement concerté permet d'évaluer « en continu » l'empreinte de l'écoquartier et de réajuster tous les aspects nécessaires ».

Catherine Charlot-Valdieu,
économiste et spécialiste des problématiques de développement durable.
La Calade, co-auteur de l'ouvrage « écoquartier, mode d'emploi » paru aux éditions Eyrolles en 2009.

53 logements BBC en construction

Suite au lancement officiel de l'écoquartier Les trois fées en décembre 2009, et à la réalisation courant 2010 des travaux de voiries et de réseaux indispensables pour assurer la constructibilité des terrains (viabilisation), les premières constructions ont démarré au sud des Quartières début 2011. Au programme : deux résidences en locatif social totalisant 53 logements, qui se caractérisent par **leur faible émissivité de gaz à effet de serre.**

L'Ophis du Puy-de-Dôme, qui intervient en l'occurrence comme bailleur social, a retenu l'agence d'architecture Rue Royale (Lyon) pour la réalisation de ces 53 logements.

Le projet de logements BBC a été sélectionné à l'issue d'un concours auquel une quarantaine d'agences de toute la France ont répondu. La réalisation de ces 53 logements BBC permettra d'atteindre des performances énergétiques inférieures à 60 kwh/m2/an. Sur 4 000 m², deux résidences, l'une comprenant 37 logements collectifs reliés par deux structures, l'autre 16 logements intermédiaires, sont en cours de construction. **Ces logements utilisent différents systèmes constructifs qui permettront de comparer au fil des années les performances thermiques.**

• Le Trèfle blanc - Livraison en mai 2012

Comprenant 16 logements, ce bâtiment est réalisé pour partie en brique avec complément d'isolation intérieure. L'installation de pompes à chaleur individuelles et de chauffe-eau solaire (capteurs solaires en toiture terrasse) a été retenue.

• Le Dé de la fée - Livraison au 1er semestre 2013

Le Dé de la Fée compte 37 logements collectifs BBC, en R+3 et R+4 avec trois bâtiments. Le bâtiment principal est en brique monomur (50 cm d'épaisseur) sans ajout d'isolant extérieur et la deuxième partie en brique monomur avec isolation par l'extérieur sous un bardage bois. Le système de chaufferie au gaz est complété par des panneaux solaires permettant de couvrir 40 % des besoins en eau chaude.

Un bâtiment de type « Passivhaus » en prévision

18 logements intermédiaires type « Passivhaus » seront également construits sur la zone des Quartières. Particulièrement développée en Allemagne, cette norme n'a pas encore d'équivalent en France. Ce principe permet pourtant d'atteindre des performances énergétiques inférieures à 15 kwh/m²/an. Les bâtiments seront construits en parpaing de chanvre de 40 cm avec une ossature bois. Le parpaing de chanvre constitue un parfait isolant et propose un confort d'été très appréciable. La mise en place de chauffe-eau avec capteurs solaires et l'installation de capteurs photovoltaïques complètent ce projet innovant. Ce seront les premiers logements sociaux en Auvergne à atteindre de telles performances.

Écoquartier Les trois fées

Calendrier du projet

Avant 2012

> 2007 :
• 12/07/2007 : délibération du conseil municipal approuvant le dossier de création de la ZAC.
• 05/10/2007 : lancement de la consultation pour la Concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC.

> 2008 :
• 16/10/2008 : délibération du conseil municipal désignant l'Ophis comme aménageur de la ZAC.
• 17/11/2008 : délibération du conseil municipal approuvant le dossier de réalisation de la ZAC.

> 2009 :
• 10/12/2009 : inauguration de la ZAC, dévoilement du nom « Les trois fées » et présentation du projet aux élus locaux, aux professionnels et aux habitants.

> 2010 :
• 1er trimestre 2010 : 1ère phase de diagnostic archéologique préventif.
• 2ème et 3ème semestre 2010 : premiers travaux de viabilisation au sud des Quartières.

> 2011 :
• 1er trimestre 2011 : 2ème phase de diagnostic archéologique préventif.
• 30 mai 2011 : inauguration de la ZAC (phase opérationnelle), pose de la 1ère pierre des logements BBC.
• 2ème trimestre 2011 : consultation des bailleurs pour l'attribution de terrain à bâtir.

À compter de 2012

> 2012 :
En cours
• Commercialisation de lots libres (21 lots libres sur Les Quartières).
• Commercialisation de lots aux promoteurs (5 lots, représentant 73 logements en individuel groupe, intermédiaire et collectif).
• Commercialisation des logements en location-accession.
• Construction de 11 maisons individuelles Tradimaisons aux Quartières.
• Construction du Trèfle blanc (16 logements locatifs BBC) et du Dé de la Fée (37 logements) - Ophis.

Projets à l'étude
• Sur La Charvance : 38 logements collectifs (Logidome), 16 logements collectifs et 15 intermédiaires (Domia), 22 logements intermédiaires (Ophis), 18 logements intermédiaires (Clerdôme).
• Sur Les Quartières : 16 logements individuels et 13 intermédiaires (Auvergne Habitat), 28 logements intermédiaires (Ophis).

Livraison
• Livraison du Trèfle blanc en mai 2012 (et arrivée des premiers habitants en juin).

Démarrage
• Début des travaux de 18 logements locatifs passifs en intermédiaire sur Les Quartières : Le Beau Mai et l'Hydromel (Ophis- Architecte : Jean-Louis Coutarel, Royat).
• Début des travaux de 10 logements en accession sociale BBC (Ophis- Architecte : Jean-Louis Coutarel, Royat) : Le Beau Mai et l'Hydromel.

> 2013 :
Démarrage
• Début (tout début 2013, voir fin 2012) des travaux pour l'ensemble des programmes à l'étude en 2012.

Livraison
• Livraison du Dé de La Fée au 1er trimestre 2013.
• Livraison des logements passifs du Beau Mai et l'Hydromel (Ophis) au 3ème trimestre 2013.
• Livraison de 10 logements en accession sociale BBC Clerdôme (logements intermédiaires) : Le Beau Mai et l'Hydromel.

CHIFFRES CLÉS

• 3 sites
• 31 hectares
• 35 % d'espaces publics et d'espaces verts
• 5 000 m² de locaux dédiés aux bureaux et services

> Plus de 900 logements à terme
Soit 70 à 80 nouveaux logements en moyenne par an
• 40 % de logements sociaux
• Durée de l'opération : 12 à 15 ans

• Budget prévisionnel : 20 Millions d'euros
• Des dépenses et des recettes équilibrées

En savoir plus >>> www.cebazatlestroisfees.fr

Conception : www.quiplusest.com - Crédits photos : Istockphoto © Merijn van der Vliet, Ophis du Puy-de-Dôme, Rue Royale, Ville de Cébazat.